

渋谷区職員措置請求及び監査結果

(河津区民保養施設土地建物等の購入に関する件)

平成26年9月5日

渋谷区監査委員

第1 請求の受付

1 請求人及び請求人代理人

(1)請求人 渋谷区幡ヶ谷

堀切 稔仁

(2)請求人代理人

藤原 家康

2 請求書の提出

平成26年7月7日

3 請求の内容

(注1)住民監査請求書は、請求人代理人の電話番号及びFAX番号を除き、原文のまま記載した。

(注2)事実証明書及び委任状は、省略した。

渋谷区職員措置請求書(住民監査請求書)

2014年7月7日

渋谷区監査委員 殿

請求人代理人

藤原 家康

当事者の表示

別紙当事者目録記載のとおり

第1 請求の要旨

- 2014年4月、渋谷区は、株式会社菊水館、A 及びB (以下「菊水館ら」という)との間で、静岡県賀茂郡河津町峰字中里498番地1外所在の土地建物等を計1億1000万円で買い受ける売買契約を締結した(甲1)。これに基づ

き、渋谷区は同年4月から同年5月にかけて、4つの支出命令を経て上記の計1億1000万円を支払い(甲2ないし5)また、同年4月17日、同土地建物等のうちの土地及び建物計12物件につき渋谷区への所有権の移転登記がなされた(甲6ないし17)。

上記土地建物等の具体的な内容は甲1の土地・建物等目録記載のとおりであるが、これらは、旅館「菊水館」及びその付属施設、敷地、温泉権、プール等を構成するものであった。

- 2 しかしながら、「菊水館」は、少なくとも、2006年から2013年にかけて販売されたアダルトビデオ(媒体としてはDVDを含む、以下この意味で「アダルトビデオ」という)11作の撮影で使用されてきた旅館である。また、これらのアダルトビデオは「バコバコバスツアー」という表題で定期的に発売されているシリーズのものであり、内容は、計数十人の男女が旅館のありとあらゆる所で性行為や卑猥な遊びを長時間にわたり行うというものである(甲18ないし28。収録時間は、1作当たり、短いもので約240分、長いもので約480分である。)

「菊水館」の周辺地域では、「菊水館」でアダルトビデオの撮影が行われていることはよく知られており、また、「菊水館」の近隣では、アダルトビデオの撮影に際する喘ぎ声が聞こえてくるなど、子どもの教育にも重大な問題のある状況が継続してきた。

- 3 同土地建物等のうちの上記12物件については、2013年10月7日にC信用金庫を債権者とする担保不動産競売開始決定がなされ、差押の登記がなされていたが、2014年1月10日にその差押の登記が取下げにより抹消されている。なお、C信用金庫は上記12物件につき1番と2番の根抵当権を有していたが、同土地建物等の所有権の渋谷区への移転登記がなされた同年4月17日に、これら根抵当権は解除されている(甲6ないし17)。

これらの事情は、渋谷区、C信用金庫及びこれらの関係者により、同土地建物等の売買が進められたことを窺わせるものである。

- 4 渋谷区は、保養所として同土地建物等を購入したと説明するが、上記の内容のアダルトビデオでの撮影が様々な場所で行われてきた同土地建物等は、人々が安らぐための保養所となり得ないものである。ある女性は「気持ち悪くて子どもを連れて行きたいとは思わない」と話している(甲32)。渋谷区は、同土地建物等がアダルトビデオの撮影で使用されてきたことを知っていたか、又は知り得べきであったにもかかわらず、同土地建物を購入したものである。

なお、同土地建物等では上記のアダルトビデオの撮影が行われてきたこと、建物の築年数等から、上記の1億1000万円が、同土地建物等の売買価格として適正なものであったということもできない。

これらの事情にもかかわらず、渋谷区は、同土地建物等を計1億1000万円で購入する上記の契約をし、またそれにより同金員が支出されたものであり、これらは違法不当なものである。

5 また、渋谷区は、同土地建物等の購入を前提に、整備に関する工事その他、同保養施設の開設の準備をしてきている。なお、渋谷区は、改修費や運営費なども込みで、2014年度予算に2億2800万円を計上している。加えて、渋谷区では、同年6月18日付けで渋谷区長桑原敏武が議案を提出した、同土地建物等の渋谷区立河津区民保養施設としての設置や、利用の手続等を内容とする渋谷区立河津区民保養施設条例（甲29）が、同年7月1日に成立した。同保養施設は同年10月から開かれるとされている。しかし、これらその他同保養施設開設のための一切の行為、同保養施設開設及び同施設を存続・運営するための一切の行為は、上記の契約及び支出が違法不当なものである以上、やはり違法不当なものである。

6 よって、請求人は、監査委員に対し、上記売買契約、同契約に関する支出命令、同契約に関する支出、同保養施設開設のための一切の行為、同保養施設開設、及び同施設を存続・運営するための一切の行為につき、渋谷区長、会計管理者その他上記 ないし に関係する一切の渋谷区職員に対し、上記1億1000万円の返還をさせる、同契約を解除させる、同契約を前提とした行為の一切を差し止める、上記 ないし の関係者に対する損害賠償請求及び不当利得返還請求をさせるなど、地方自治法242条1項所定の、防止、是正、改め、渋谷区の被った損害を填補するために必要な措置を講じるよう勧告することを求める。請求人は、地方自治法242条1項により下記の事実証明書を添え必要な措置等を請求する。

また、請求人は、監査委員に対し、同保養施設開設のための一切の行為、同保養施設開設、及び同施設を存続・運営するための一切の行為を停止すべきことを勧告（地方自治法242条3項）することを求める。なお、渋谷区が上記のようなアダルトビデオの撮影に繰り返し使用されてきた旅館を保養施設として開設することは、渋谷区民の総意に基づくものとは到底いえず、また、渋谷区のイメージの著しい低下につながるおそれが高いなど、様々な弊害を有するものであって、上記各行為により渋谷区に「回復の困難な損害」が生じることになるなど、同勧告のための要件は充足されているものである。

加えて、請求人は、監査委員に対し、地方自治法242条6項に基づき、陳述の機会を与えることを求める。

事 実 証 明 書

- | | | |
|---|-----------------|-------------------------|
| 1 | 甲第1号証 | 土地・建物等の売買契約書 |
| 2 | 甲第2号証ないし甲第5号証 | 支出命令書 |
| 3 | 甲第6号証ないし甲第17号証 | 登記情報に関する書類 |
| 4 | 甲第18号証ないし甲第28号証 | アダルトビデオ（11本）各々のパッケージの写真 |
| 5 | 甲第29号証 | 渋谷区立河津区民保養施設条例 |

- | | | |
|---|----------------|-------|
| 6 | 甲第30号証 | 週刊誌記事 |
| 7 | 甲第31号証及び甲第32号証 | 新聞記事 |

付 属 書 類

- | | | |
|---|-------|----|
| 1 | 甲号証写し | 1通 |
| 2 | 委任状 | 1通 |

以 上

当 事 者 目 録

請求人	住所	〒151-0072
		東京都渋谷区幡ヶ谷
	氏名	堀 切 稔 仁
	職業	

請求人代理人 〒

(送達場所)

電 話
ﾌｻｸﾘ

藤 原 家 康

4 請求の要件審査

本件監査請求については、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条所定の要件を具備しているものと認めた。

第2 監査の実施

1 監査対象事項

本件監査請求に係る監査対象事項は、監査請求書に記載されている事項等を勘案し、次のとおりとする。

- (1) 静岡県賀茂郡河津町峰字中里498番地1外所在の土地建物等(以下「本物件」という。)は、アダルトビデオの撮影で使用されており、このような本物件を購入することは、詐欺、錯誤及び隠れた瑕疵に該当する。また、建物の築年数等から1億1000万円で購入する契約を締結し、支出したことが違法、不当であるか。
- (2) 本物件の購入及び支出が違法、不当なものであるので、保養施設として開設及び存続、運営するための行為も違法、不当であるか。

以上のことに関し、次の点を求めるものである。

渋谷区長、会計管理者その他関係する職員に、法第242条第1項に基づき必要な措置を講じることを求める。

2 監査対象部

総務部 会計管理室

3 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対し、法第242条第6項の規定に基づき、平成26年8月7日に証拠の提出及び陳述の機会を与えた。

(1) 新たな証拠の提出について

「不動産鑑定評価書(甲第33号証)」及び「渋谷区議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(甲第34号証)」の提出があった。

検証物として、アダルトビデオ(11本)の提出があった。

(2) 陳述内容

陳述において、アダルトビデオの撮影で使用されたことは、本物件の購入におい

では「詐欺」、「錯誤」、「瑕疵」に該当する場合があるので、区長はしかるべき対応を行う必要があること、また、本物件の購入価格についても適正でない等、本件請求に係る問題点を述べ、本件請求の趣旨を補足した。

4 監査対象部の見解

監査対象部である総務部及び会計管理室の本件監査請求に関する見解の要旨は、次のとおりである。

(1) 総務部

ア 本物件の取得の経緯について

本物件の前身「菊水館」は昭和の初めに創業され、平成26年3月末まで河津町で長く営業を続けてきた温泉旅館である。また、本物件が所在する河津町役場と渋谷区（以下「区」という。）は、災害時相互応援協定（平成16年11月締結）やシニアバス旅行など、これまで長期にわたる交流を重ねてきた。

平成25年7月、総務部は区長から、区民保養施設の拡充のため、調査、検討するようにと命じられ、同年7月から同年11月にかけて、現地の施設、周辺的环境等の調査を数回にわたり実施し、その間、不動産鑑定も実施した。

本物件は、敷地内に源泉を持つ温泉浴場のほか、25m温泉プール、トレーニング機器が設置された小体育館などの特徴的な設備を有し、区民の健康回復や心身の癒しを目的とした保養施設として、十分活用できる施設であり、周辺環境として海・山・川に近接し、ファミリーや幅広い年齢層の区民・グループが、様々な目的を持って余暇を過ごせる環境にあるとの調査検討結果から、第二の区民保養施設として活用できると結論し、区長に報告した。

平成25年12月6日、区議会幹事長会において、区長は、本物件取得の意向を説明し、所管委員会での検討を依頼した。区議会では、平成25年12月24日から同月25日まで、総務区民委員会が現地視察を行い、その後も本物件の取得について審議を重ねた。

区は、区議会での検討結果も踏まえ、平成26年2月12日、平成26年度当初予算案に、本物件に係る取得経費、改修費、運営費等の関連予算（2億2800万円）を計上し、当初予算案概要でその内容を広く公表した。

同年3月31日、本物件に関し、区議会予算特別委員会での審議を経て、当該予算が議決された。

区は、同年4月10日、本物件の売買契約を締結し、同月17日、所有権移転登記が完了し、本物件を取得した。

イ 本物件の評価及び取得価格の決定について

本物件の取得検討に当たり、不動産鑑定士に依頼し、不動産鑑定評価を実施した。鑑定評価額は、平成25年10月1日時点の自用の建物及びその敷地として

の正常価格で1億2500万円であった。

なお、本鑑定評価は不動産鑑定評価基準に基づいたものであり、建物価格の形成要因には築年数も考慮された評価である。

取得価格は、交渉の中で所有者から土地、建物、付帯設備、温泉権等を含めて1億1000万円の金額提示があり、区長は、鑑定評価額を下回る妥当な金額であると判断し、合意した。

ウ 本物件の差押え等の状況について

本物件の土地建物の登記情報によると、平成25年10月8日付けで差押えの登記がされ、平成26年1月15日付けで取下げにより差押登記が抹消されている。

差押登記抹消後の平成26年3月18日、区議会予算特別委員会総務区民分科会の審議の質疑の中でこの登記情報があることの指摘を受け、同日、登記簿を取得し、経営者に聞き取りを行うことにより、その事実を確認した。

当該差押及び取下げは、区が本物件を取得するか否かの検討中の段階に、債権者であるC 信用金庫の意思により行われた行為である。このことに、区は全く関知しておらず、この時点において、C 信用金庫との折衝も一切なかった。

エ アダルトビデオの撮影を知った状況及び影響について

本物件に係る所有権移転登記完了後の平成26年5月9日、区は、写真週刊誌「フライデー」の取材を受けた。直後に菊水館経営者に確認をとると、経営者は菊水館でアダルトビデオの撮影が過去にあったことを初めて説明したため、区はその事実を知った。

それまでアダルトビデオの撮影については経営者からも聞かされておらず、事前の現地調査においても、本物件でアダルトビデオの撮影があったことが広く知られているとの事実は確認できず、実際に、週刊誌等の報道後に河津町長らにこの事実を確認したところ知らなかった。

なお、このアダルトビデオの撮影については「フライデー」のほか、読売・東京・産経新聞各紙に報道がされたが、区民から嫌悪感を抱くなどといった苦情又は問い合わせの電話・メールは1件もなかった。

オ 本件請求書の要旨について

請求人は請求の要旨において、「これらその他同保養施設開設のための一切の行為、同保養施設開設及び同施設を存続・運営するための一切の行為は、上記の契約及び支出が違法不当なものである以上、やはり違法不当なものである。」、「渋谷区が上記のようなアダルトビデオの撮影に繰り返し使用されてきた旅館を保養施設として開設することは渋谷区民の総意に基づくものとは到底いえず、また、渋谷区のイメージの著しい低下につながるおそれが高いなど、様々な弊害を有するものであって、上記各行為により渋谷区に「回復の困難な損害」が生じることになる・・・」などと主張している。

本物件の取得に当たり違法不当な事実は一切なく、その後の開設準備も適法受

当なものである。請求人の主張は、「区民の総意」「イメージの著しい低下」等、客観的な事実や根拠に基づかない、請求人本人の独自の主観のみによった主張である。

本物件は、適正な鑑定評価に基づき取得されたものであり、「回復の困難な損害」が区に生じている事実はない。

また、不動産鑑定価格決定時には、アダルトビデオの撮影の件は認知されていなかったが、こうしたアダルトビデオの撮影の件が、今後の本物件の使用に当たって具体的な支障とはなりえず、価格形成への影響を与えるものとは考えられないことから、アダルトビデオの撮影が本物件の価格に影響を与えることはなく、取得費用1億1000万円の支出に違法、不当な点はない。

このことについては、不動産鑑定士に確認し、その内容は以下のとおりである。

すなわち、過去においてアダルトビデオの撮影現場として、使用されていたことは、不動産自体に損傷を与えたわけでもなく、強いて言えば、ごく一過性の観念的な映像が、その興味を持つ特定の人に残るだけで、何ら不動産の市場性に影響があるわけではない。アダルトビデオの撮影現場として使用されていたことが、不動産の市場性に影響することは、不動産売買を取扱う不動産業界にもない。

(2) 会計管理室

本件に関わる支出については、4件の支出負担行為及び支出命令書で行われている。

法第232条の3による、支出の前提として行う支出負担行為については、本件の支出の原因なる契約及び予算措置がなされていることを確認した。

又、公金を支出する際には、法第232条の4第2項に基づき、本件の支出負担行為が、手続きについては法令の規定にそって行われていること、また予算については正しい予算科目、予算額内であることを支出負担行為決議書・支出命令書・契約書等で確認し、適正であるので支出命令書は有効なものと判断した。

5 事実の確認

関係書類の調査により、次の事実を確認した。

(1) 土地建物等売買契約について

- ア 買主 渋谷区
- イ 売主 株式会社菊水館、A、B
- ウ 契約金額 1億1000万円
- エ 契約月日 平成26年4月10日
- オ 土地・建物等目録

(ア) 建物

家屋番号 498番1

種類 旅館

構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・硝子板葺地下1階付き5階建て

床面積 1階883.59㎡ 2階583.47㎡ 3階 583.47㎡
4階193.58㎡ 5階33.06㎡ 地下1階120.97㎡

(付属建物1)

種類 旅館

構造 木造垂鉛メッキ鋼板葺平屋建て

床面積 39.74㎡

(付属建物2)

種類 旅館

構造 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建て

床面積 1階60.40㎡ 2階93.54㎡

家屋番号 497番1

種類 体育館

構造 鉄骨造り垂鉛メッキ鋼板葺平屋建て

床面積 110.29㎡

(イ) 土地(10筆)

所在 賀茂郡河津町峰字中里 496番6

地目 宅地

地籍 45.03㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 497番1

地目 宅地

地籍 1150.36㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 497番3

地目 鉱泉地

地籍 3.30㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 497番4

地目 宅地

地籍 211.88㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 497番5

地目 宅地
地籍 291.60㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 497番6
地目 宅地
地籍 27.53㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 498番1
地目 宅地
地籍 993.63㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 498番2
地目 鉱泉地
地籍 13㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 498番7
地目 宅地
地籍 92.45㎡

所在 賀茂郡河津町峰字中里 499番1
地目 宅地
地籍 498.57㎡

(ウ) 温泉権

(エ) 構築物 プール 10m×25m×深さ約1m

(オ) 建物の付帯設備・家具類・什器類・樹木・その他物品

(2) 不動産鑑定評価について

ア 評価の目的

土地等(土地・建物・鉱泉地等)の買収における適正な価格を決定するにあたり、参考とするため

イ 土地等鑑定評価委託契約業者

株式会社D

代表取締役 E

ウ 実地調査日 平成25年9月13日

エ 価格時点 平成25年10月1日

オ 鑑定評価を行った日付 平成25年11月1日

カ 鑑定評価書提出日 平成25年11月29日

キ 鑑定評価額 1億2500万円

ク 評価対象不動産

(ア) 土地 登記簿合計 3327.35 m²

(イ) 建物

建物1 旅館 登記簿 延 2398.14 m² 附属建物1・2あり

建物2 体育館 登記簿 110.29 m²

(ウ) 構築物 温水プール

(エ) 温泉権 源泉名：東雲湯 峰14号

(3) 不動産登記簿(全部事項証明書)土地・建物について

ア 差押 平成25年10月8日

原因：平成25年10月7日静岡地方裁判所沼津支部担保不動産競売開始
決定

イ 差押登記抹消 平成26年1月15日

原因：平成26年1月10日取下

ウ 所有権移転 平成26年4月17日

原因：平成26年4月17日売買

(4) 支出命令起票日、審査日及び支出日について

ア 伝票番号 09-5013380-00-00

支出命令起票日：平成26年4月11日

審査日：平成26年4月14日

支出日：平成26年4月18日

支出額：3707万9587円

イ 伝票番号 09-5013593-00-00

支出命令起票日：平成26年4月11日

審査日：平成26年4月14日

支出日：平成26年4月18日

支出額：3292万413円

ウ 伝票番号 09-5037218-00-00

支出命令起票日：平成26年5月13日

審査日：平成26年5月13日

支出日：平成26年5月22日

支出額：2236万4065円

エ 伝票番号 09-5037184-00-00

支出命令起票日：平成26年5月13日

審査日：平成26年5月13日

支出日：平成26年5月22日

支出額：1763万5935円

第3 監査の結果

1 判断

本件監査請求については、合議により、次のとおり決定した。

「監査対象事項」については、(1)及び(2)に、理由がないものと認め、いずれも棄却する。

2 判断理由

(1)「監査対象事項(1)」について

ア 本物件の購入の経緯について

区は、区民保養施設である「二の平渋谷荘」の稼働率が高く、区民が宿泊を希望する日の予約が取りにくい状況等から新たな保養施設の開設の検討を行っていた。

その中で、河津町役場と災害時相互応援協定を平成16年に締結しており、シニアバス旅行で区民が訪れるなど長期にわたる交流を重ねている。河津町に所在する本物件について、区は、平成25年7月から11月にかけて、現地の施設、周辺的环境等の調査及び不動産鑑定を実施した。

その結果、温泉浴場、温泉プール、トレーニング機器が設置された小体育館などの特徴的な設備を有していることから、区民の健康回復や心身の癒しを目的とした保養施設として、十分活用できる施設であり、また海・山・川に近接し、幅広い年齢層の区民・グループが、様々な目的を持って余暇を過ごせる環境にあることから、第二の区民保養施設として活用できるとした。また、本物件の不動産鑑定評価額は、平成25年10月1日時点の自用の建物及びその敷地としての正常価格1億2500万円であり、これは不動産鑑定評価基準に基づき、かつ、建物価格の形成要因には築年数も考慮された評価となっている。

区は不動産鑑定評価額を参考に当時の所有者と交渉を行い、所有者からの土地、建物、付帯設備、温泉権等を含めた1億1000万円の提示金額に対し、妥当な金額であると判断した。

その後、区は、平成25年12月6日の区議会幹事長会において、本物件取得の意向を説明した。区議会では、平成25年12月24日から同月25日まで、総務区民委員会が現地視察を行い、その後も本物件の取得について区議会で審議を重ねた。区は、平成26年度当初予算案として、本物件の取得経費1億1000万円及び改修工事費等を含め総額2億2800万円を計上し、区議会で平成26年3月31日に議決されたものである。

区は、議決された予算に基づき平成26年4月10日に本物件の購入について契約した。その後、同月17日、所有権移転登記が完了し、区は本物件を取得した。

本物件取得までの手続きにおいては、現地の施設、周辺環境等の調査を数回にわたり実施し、不動産鑑定評価を実施し、調査検討を経て、議決された予算に基づき売買契約締結し、不動産登記の所有権移転がなされており、手続上の問題はなかったと認められる。

イ 本物件の購入価格の妥当性について

本物件の購入については、不動産鑑定評価を参考に取得価格は決定されたものである。この本物件不動産鑑定評価は、昭和38年に制定された「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づき、国家資格なる不動産鑑定士が合理的な市場の価格形成機能に代わって不動産の適正な価格を的確に判定したものである。その評価した正常価格とは、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。」とされている。本物件の不動産鑑定評価書には、土地等(土地・建物・鉱泉地等)の買収における適正な価格を決定するにあたり参考にすることを評価の目的とし、価格形成要因である地域要因や個別的要因の分析のために現地確認を実施し、平成25年10月1日を評価決定基準日として求められたものである。

また、地方公共団体が財産を取得する場合は、「特定の政策実現のためにどのような不動産をいかなる対価をもって取得するかについては、財産を取得する責任と権限を有し、当該地方公共団体の他の事務についても包括的に統轄する権限を有する長の裁量に委ねられていると解するのが相当である。一方、長は、当該地方公共団体に対し、その事務を誠実に管理執行する義務を負うのであって(138条の2)、上記のような裁量権も無限定ではあり得ず、地方公共団体の財政につき、最少の経費をもって最大の効果を得るよう配慮すべきものとする地方自治法2条14項や地方財政法4条1項の趣旨に照らして、長による契約締結行為が、その政策目的や取得の経緯等から明らかに合理性を欠くとか、あるいは、ことさらに売主の利益を図る目的に基づくものであったり、何ら合理的な理由なく適正価格を著しく上回る対価を設定するなど、その裁量権を逸脱し、又は濫用して契約締結行為をしたものと評価できる場合には、民法上の不法行為の要件に従って、これによって生じた地方公共団体の損害を賠償すべき義務を負うというべきである。」(平成19年2月27日名古屋地裁判決)とされている。

これらのことから、本物件の購入金額1億1000万円は、鑑定評価額を下回る価格であり、裁量権の逸脱又は濫用があったとは認められない。

ウ アダルトビデオの撮影に使用されたことについて

本物件でアダルトビデオの撮影に使用されたことが広く知られることにな

ったのは、平成26年5月発売の週刊誌に掲載され、その後新聞においても報道されたことによる。所管部からは、本物件に係る所有権移転登記完了後の平成26年5月9日に写真週刊誌の取材を受け、その取材直後に当時の経営者に確認を行い、経営者から本物件の施設内でアダルトビデオの撮影が過去にあったことを初めて説明されたことから、区はその事実を知るに至ったと説明があった。

また、所管部では、不動産鑑定評価の価格決定時においては、アダルトビデオの撮影の事実は認知されていなかったが、こうした過去におけるアダルトビデオの撮影が、今後の本物件の使用に当たって具体的な支障とはなりえず、価格形成への影響を与えるものとは考えられない。そして、アダルトビデオの撮影に使用されていたことが不動産の市場性に影響することはないと説明する。

アダルトビデオの撮影が不動産の市場性に影響がある要因でないとすれば、その不動産鑑定評価を左右するものとまでいうことはできない。

請求人は、「渋谷区は、同土地建物等がアダルトビデオの撮影で使用されてきたことを知っていたか、又は知り得べきであったにもかかわらず、同土地建物を購入した」と主張する。

アダルトビデオの撮影については、売主である経営者からその事実の説明がなければ容易には知り得ることは難しいといわざるを得ず、したがって関係する職員がその事実の調査を怠っていたとまではいえないと判断することができる。また、本物件の購入価格の妥当性については、アダルトビデオの撮影に使用されたことを区が知っていたかどうかによって左右されるものではないと考える。

なお、請求人が提出したアダルトビデオについては、日本倫理審査協会、ビジュアルソフト・コンテンツ産業協同組合、映像倫理機構の倫理審査を取得したものであることを確認した。

区は、平成26年6月18日に本物件を区民保養施設として定める「渋谷区立河津区民保養施設条例」を区議会に提案し、区議会での審議を経て同年7月1日に可決した。この条例の議決によって、区としての意思が決定されたものである。

エ 本物件の購入代金の支出の適否について

本物件の購入代金の支出について確認したところ、会計管理者は、法第232条の4第2項に基づいており、違法性は認められない。

オ 本物件の購入及び支出の違法性、不当性について

以上述べたとおり、本物件を1億1000万円で購入する契約を締結し、支出したことについては、違法、不当とまではいえない。

よって、本物件を購入して、新たに区民保養施設を開設するという行政目的を否定するものとはなりえない。

なお、請求人は、陳述において、本物件の取得について議会の議決がなされていないので、売買契約は無効であると主張している「渋谷区議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(以下「条例」という。)」(甲第34号証)は、法第96条第1項第8号及び同法施行令第121条の2の規定により、条例第3条で、「議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格4000万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い(土地については、1件5000平方メートル以上のものに係るものに限る。)」としており、行政実例(昭和39年4月30日自治行第54号)において、土地の取得又は処分については、価格又は面積のいずれかが該当しない場合においては議決を経る必要はないとされている。本物件においては、土地の敷地面積は本物件の売買契約書の土地・建物等目録から合計すると3327.35平方メートルであり、5000平方メートル未満であるため、議決に付さなかったことは違法、不当には当たらない。

(2)「監査対象事項(2)」について

上記(1)「監査対象事項(1)」で述べたとおり、本物件を1億1000万円で購入する契約を締結したこと及び支出したことについては、違法、不当でないことから、保養施設として開設及び存続、運営するための行為も違法、不当であるとの請求人の主張には理由があるとはいうことはできない。

3 結び

以上、要すると次のとおりである。

(1) 詐欺について

菊水館らにおいて、区を欺罔する意図で本件売買契約締結に際して、本物件がアダルトビデオの撮影に使用されたことを秘していたとは認められないので、詐欺取消を前提とする請求人の詐欺に係るその余の主張も認められない。

(2) 錯誤について

本物件がアダルトビデオの撮影に使用されたことはないことが、区的意思表示の内容として特に表示されていたことはなく、請求人の主張する錯誤は法律行為の要素の錯誤とは認められない。

錯誤無効を前提とする請求人の錯誤に係るその余の主張も認められない。

(3) 瑕疵について

本物件の瑕疵とは、本物件が通常保有すべき性能を欠いているものをいうと解すべきである。

本物件が、本件アダルトビデオの撮影に利用されたことは上記瑕疵に当たらず

ない。仮に本物件が本件アダルトビデオの撮影に使用されたとしても、本物件が例えば、居住用で長期、継続的にわたり使用されるようなものでなく、せいぜい1～2泊という極めて短期間の利用に供されるものであり、また、区が本件アダルトビデオの撮影に使用されたものであることを知るに至る状態前から本物件を全面的に改修、改善しようとしていたのだから、請求人主張のような隠れた瑕疵に該当するとはいえない。

隠れた瑕疵を前提とする請求人の瑕疵に係るその余の主張も認められない。

よって、渋谷区長、会計管理者その他関係する職員に、法第242条第1項に基づき必要な措置を講じることを求めるまでの必要はない。

4 暫定的停止勧告について

請求人は、保養施設開設のための一切の行為、同保養施設開設、及び同施設を存続・運営するための一切の行為を停止すべきことを勧告（法第242条第3項）することを求めるとしている。

これは、法第242条第3項に定められた財務会計行為に対する暫定的な停止勧告の権限の行使を監査委員に求めたものとした。

この適否について必要な検討を行ったが、同項に定める当該行為が違法であると思料するに足りる相当な理由があり、かつ、当該行為により当該普通地方公共団体に生ずる回復困難な損害を避けるため緊急の必要がある場合に該当しないものとし、暫定的停止勧告を行わなかった。

以上、請求人の主張及び監査対象部の見解を斟酌しつつ、監査委員の判断を示したものである。

本書は、請求人に通知した監査結果に、個人情報の保護等の観点から、一部省略等を行ったものである。